

Hlavní město Praha
RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Rady hlavního města Prahy

číslo 810
ze dne 19.4.2021

k návrhu na zavedení investičních akcí příspěvkové organizace Pražská developerská společnost do centrálního číselníku akcí v roce 2021 v kap. 01 - Rozvoj obce

Rada hlavního města Prahy

I. schvaluje

zavedení investičních akcí příspěvkové organizace Pražská developerská společnost do centrálního číselníku akcí v roce 2021 včetně stanovení celkových nákladů dle přílohy č. 1 tohoto usnesení

II. ukládá

1. I. náměstkovi primátora doc. Ing. arch. Petrovi Hlaváčkovi

1. předložit analýzu s prověřením možností a potenciálních modelů financování investičních akcí městské bytové výstavby, včetně modelu se zapojením soukromého sektoru případně investičních fondů založených městem, s ohledem na omezené finanční možnosti města a relativně nízký dluhový strop

Termín: 30.9.2021

2. náměstkovi primátora Pavlovi Vyhnánkovi, M.A.

1. součinnost I. náměstkovi primátora doc. Ing. arch. Petrovi Hlaváčkovi a řediteli Pražské developerské společnosti při zpracování analýzy potenciálních modelů financování investičních akcí městské bytové výstavby dle bodu II.1.1 tohoto usnesení

Termín: průběžně

3. MHMP - ROZ MHMP

1. realizovat zavedení investičních akcí do centrálního číselníku akcí včetně stanovení celkových nákladů dle bodu I. tohoto usnesení

Termín: 23.4.2021

4. řediteli Pražské developerské společnosti

1. součinnost I. náměstkovi primátora doc. Ing. arch. Petrovi Hlaváčkovi při zpracování analýzy potenciálních modelů financování investičních akcí městské bytové výstavby dle bodu II.1.1 tohoto usnesení

Termín: 30.9.2021

MUDr. Zdeněk Hřib v. r.
primátor hl.m. Prahy

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček v. r.
I. náměstek primátora hl.m. Prahy

Předkladatel: I. náměstek primátora doc. Ing. arch. Petr Hlaváček

Tisk: R-38685

Provede: I. náměstek primátora doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, náměstek primátora Pavel Vyhnánek, M.A., MHMP - ROZ MHMP, ředitel Pražské developerské společnosti

Na vědomí: odborům MHMP

Zavedení nové investiční akce do centrálního číselníku akcí se stanovením celkových nákladů akce			
Odbor/Organizace	Číslo akce	Název akce	Úprava celkových nákladů (v tis. Kč)
Pražská developerská společnost	000000	Smíchov - V Botanice	319 340,00
Pražská developerská společnost	000000	Nový Zlíchov	143 000,00
Pražská developerská společnost	000000	Černý Most - střed	668 000,00
Pražská developerská společnost	000000	Na Hutích PROJEKT 0 - infrastruktura	131 000,00
Pražská developerská společnost	000000	Na Hutích PROJEKT 1 - domky	268 000,00
Pražská developerská společnost	000000	Na Hutích PROJEKT 2 - SZ centrum	351 000,00
Pražská developerská společnost	000000	Na Hutích PROJEKT 3 - SV centrum	296 000,00
Pražská developerská společnost	000000	Na Hutích PROJEKT 4 - školka	100 000,00
Pražská developerská společnost	000000	Na Hutích PROJEKT 5 - JZ centrum	242 000,00
Pražská developerská společnost	000000	Na Hutích PROJEKT 6 - farnost	25 000,00
Pražská developerská společnost	000000	Palmovka - Ženklova	153 060,00
Pražská developerská společnost	000000	Palmovka - Voctářova	2 160 000,00
Pražská developerská společnost	000000	Palmovka - úpravy prostupu, přípravné investice	30 300,00
Pražská developerská společnost	000000	Nové Dvory PROJEKT 0 - infrastruktura	2 666 000,00
Pražská developerská společnost	000000	Nové Dvory PROJEKT 2	1 345 000,00
Pražská developerská společnost	000000	Nové Dvory PROJEKT 3	348 000,00
Pražská developerská společnost	000000	Nové Dvory PROJEKT 4	400 000,00
Pražská developerská společnost	000000	Nové Dvory PROJEKT 5	1 815 000,00
Pražská developerská společnost	000000	Nové Dvory PROJEKT 6	3 105 000,00
Pražská developerská společnost	000000	Nové Dvory PROJEKT 7	1 253 000,00
Pražská developerská společnost	000000	Nové Dvory PROJEKT 8	596 000,00
Pražská developerská společnost	000000	Nové Dvory PROJEKT 9	324 600,00
Pražská developerská společnost	000000	Nové Dvory PROJEKT 10	912 000,00
Pražská developerská společnost	000000	Nové Dvory PROJEKT 12	434 180,00
Pražská developerská společnost	000000	Vršovická - bytový dům	731 000,00
Pražská developerská společnost	000000	Dolní Počernice - infrastruktura	1 661 000,00
Pražská developerská společnost	000000	Dolní Počernice - Projekt 2	3 271 133,00
Pražská developerská společnost	000000	Antala Slaška - ověřovací studie	444 600,00
Pražská developerská společnost	000000	Davidkova - ověřovací studie	342 000,00
		C e l k e m	24 535 213,00

Důvodová zpráva

Pražské developerské společnosti (PDS) bylo zřizovací listinou předáno portfolio pozemků, které jsou prioritně určeny pro přípravu a následnou realizaci městské bytové výstavby v souladu s hlavní činností příspěvkové organizace PDS dle její zřizovací listiny.

Celkem bylo PDS předáno k hospodaření více než 400 tis. m² pozemků určených k bytové výstavbě, což v souhrnu znamená potenciál přibližně 400 - 450 tis. m² budoucích hrubých podlažních ploch, tedy celkem 6 – 7 tis. bytů, které by mohly být následně realizovány v horizontu 10 až 15 let.

Tímto tiskem jsou zakládány do rozpočtu investiční akce na jednotlivé projekty. Čerpání prostředků z rozpočtu HMP do rozpočtu PDS bude probíhat v roce 2021 parciálně na základě materiálů předložených RHMP na jednotlivé fáze každého projektu s podrobnými podklady, které se budou týkat zadání, konceptu a podrobného finančního modelu pro každou fázi každého projektu. Zejména pro rok 2021 je předpoklad, že prostředky na investiční akce budou převáděny z FRDB, což je v souladu se zněním statutu FRDB. Současně by prostředky ve FRDB měly být rozšiřovány také z kompenzací za čerpání koeficientů z pozemků HMP a takto městem získané prostředky opět směřovány do rozvoje pozemků pro městskou bytovou výstavbu.

Žádosti o čerpání prostředků z rozpočtu HMP pro další realizaci projektů po ukončení Fáze 1 (případně Fáze 2) budou podléhat schválení dalšího postupu projektu ze strany RHMP včetně plánu a variant financování. K tomuto účelu bylo také zřizovací listinou PDS definováno zřízení Investičního expertního výboru (IEV, který již byl ustaven a zahájil v roce 2021 svou pracovní činnost) a milníky každého projektu, zejména z hlediska rozpočtu a finančních parametrů, budou IEV zodpovědně posuzovány a závěry a doporučení IEV budou součástí materiálů předkládaných PDS do RHMP ke schválení.

(Dle statutu IEV - IEV „... schvaluje započítání konkrétní realizační fáze (definice realizační fáze, návrhu rozpočtu, návrhu postupu realizační fáze včetně harmonogramů) pro každý z realizovaných projektů...“)

PDS byly předány pozemky v průměrné účetní hodnotě zhruba 600 Kč /m² pozemku. Expertní odhad PDS je, že současná tržní hodnota pozemků v současném stavu, bez významného zhodnocení prováděnou projektovou přípravou, se pohybuje v průměru 3.000- 5.000 Kč/ m² tedy celková současná hodnota tohoto portfolia je významně vyšší. PDS připravuje tržní valuaci portfolia pozemků, které byly předány k hospodaření a následně periodickou aktualizaci těchto valuací, aby byl dokumentován nárůst hodnoty portfolia pozemků v čase, a to v souvislosti s průběžnou činností PDS na rozvoji těchto pozemků.

Hlavním a dlouhodobým cílem činnosti PDS je zhodnocování svěřených nemovitostních aktiv přednostně ve prospěch projektů s funkcí městského nájemního bydlení způsobem odborného integrovaného projektového řízení a návrhu projektů. Ekonomickým cílem je dosažení nákladové neutrality pro daňového poplatníka.

Jedná se o lokality od menších pozemků, kde je možné připravit jednotlivé kompaktní projekty kapacitách desítek bytů až po rozsáhlé a administrativně a organizačně složité lokality, kde je HMP klíčovým vlastníkem jako jsou území Palmovky a Nových dvorů.

Pro rozsáhlejší území jako jsou již zmíněné lokality Palmovky, Nových Dvorů, Dolních Počernic nebo lokality Kyje – Hutě bylo třeba tato území rozdělit na jednotlivé samostatné investiční akce se samostatnými předpokládanými harmonogramy a rozpočty. U největších lokalit jsou zaváděny ještě

samostatné investiční akce v souvislosti s předpokládanými nutnými investicemi do infrastruktury, které budou podmiňovat rozvoj území nebo jejich významných částí.

V následujícím období, zejména v roce 2021 a 2022 se bude PDS zabývat přípravou projektů zejména v investiční fázi 1, případně fázi 2 projektů. Tedy z hlediska celkových investičních nákladů na tyto akce, které zahrnují i náklady na realizaci, jde o jednotky procent z těchto celkových investičních nákladů, přesto se z hlediska absolutních částek bude jednat o významné náklady města, jejichž vynaložení je však nezbytné, pokud má být městská bytová výstavba iniciována a realizována jakoukoli proaktivní složkou města, přičemž se jedná o krok směřující ke zhodnocení pozemků formou iniciace přípravy bytové výstavby.

Projekty PDS jsou a budou připravovány s důrazem na tyto strategické přístupy

- **lidské měřítko projektů**
- **soulad s danou lokalitou**
- **hospodárnost po celou dobu životnosti projektu**
- **architektonická a urbanistická kvalita**
- **důraz na kvalitu při šetrném vynakládání veřejných prostředků**

Projekty PDS budou připravovány v souladu se zpracovaným dokumentem Vzorové zadání investora pro městskou bytovou výstavbu, což je dokument zpracovaný ve spolupráci IPR a PDS, který se v současné době prochází finální oponenturou na FA ČVUT. Dokument bude v příštích týdnech předložen ke schválení RHMP.

Zadání investora je klíčovým pokladem, který bude definovat kvalitativní a kvantitativní parametry pro zadání a definici projektu jak v počáteční tzv. fázi 1, ale i následných fázích realizace. Důležité je optimální nastavení standardu městské bytové výstavby také vzhledem ke skutečnosti, že město bude dlouhodobým vlastníkem a provozovatelem takto vzniklého portfolia nemovitostí a je tedy třeba nahlížet na zadání každého projektu nejen z hlediska realizační fáze (fáze 4), ale také z hlediska parametrů dlouhodobě udržitelného provozu a údržby v horizontu desítek let (fáze 5 projektu).

Pro jednotlivé projekty, resp. projekty rozdělené do jednotlivých investičních akcí, pracuje PDS se separátními rozpočty, které vycházejí z potenciálu jednotlivých lokalit definovaných platnou územně plánovací dokumentací. Etapizace je nastavena přiměřeně, aby odpovídala postupně rostoucím personálně organizačním kapacitám PDS a také s ohledem na přiměřenou a realistickou zátěž větších území určených k bytové výstavbě s ohledem na lokální technickou, dopravní a sociální infrastrukturu. Přesto s ohledem na budoucí vývoj, jednání v území s hlavními aktéry, vývojem a úpravy územně plánovací dokumentace se jedná zejména u větších projektů o nejlepší možné odhady, které budou v čase průběžně aktualizovány, přičemž cílem zůstává využít potenciál pozemků v přiměřeně maximální míře pro bytovou a související výstavbu, která bude zhodnocovat potenciál jednotlivých lokalit také vzhledem k současné infrastruktuře nebo v případě lokality Nových Dvůrů s ohledem na v budoucnu vybudovanou trasu metra tak, aby investice do klíčové infrastruktury byla doprovázena celkovou aktivací potenciálu této lokality jako významného čtvrtového centra.

Jak již bylo zmíněno, současně s některými bytovými projekty, případně jejich dílčími jejich etapami, bude nutné realizovat infrastrukturní investice, které povedou k další iniciaci rozvoje území. Investiční a rozpočtové podklady PDS budou tedy vždy oddělovat nákladové složky projektů z hlediska vlastní bytové výstavby a souvisejících podmíněných vyvolaných investic.

Obecně k Fázi 1 projektů – k přípravě projektů do okamžiku získání územního rozhodnutí je třeba poznamenat, že uvedené investiční náklady v úvodních fázích v sobě kromě nákladů, které budou vycházet z přímých smluvních závazků vůči dodavatelům projektové dokumentace a dalších profesních externích dodavatelů v sobě obsahují také příslušné náklady na management projektu a s tím související provozní náklady, které jsou však z povahy přípravy stavebního projektu součástí investičních nákladů, jejichž vynaložení je nutné pro zdárnou přípravu a realizaci projektu. Tedy v nastaveném prostředí města a městské organizace PDS, jsou náklady na činnost PDS v následujících letech zahrnuty „poměrově“ v investičních nákladech jednotlivých investičních akcí a tímto pohledem by bylo vhodné na ekonomiku činnosti a provozu PDS nahlížet.

Důležitým aspektem pro nahlížení na nákladovou složku projektů městské bytové výstavby jsou otázky DPH, respektive skutečnost, že příspěvková organizace města nemůže uplatňovat odpočet DPH na vstupu. A to zejména z toho pohledu, že konečným „produktem“ činnosti je nájemní bydlení, respektive bydlení s nájemním vztahem vůči fyzickým osobám, a tedy plnění osvobozené od DPH avšak bez nároku na odpočet DPH.

Z tohoto pohledu je třeba brát v potaz, že veškeré investiční náklady, resp. transfery ze strany města na přípravu bytových projektu v sobě obsahují složku DPH, přestože není tato položka na „první pohled“ viditelná. Tedy - z každého 1 mil. Kč investovaného na přípravu bytové výstavby odchází 150 -200 tis. Kč „obratem“ státu za odvedené DPH.

Nutno poznamenat, že u projektů určených k nájemnímu bydlení se s problematickým nastavením režimu DPH u nájemního bydlení potýká i soukromý sektor. Na druhé straně, veškerá porovnávací kritéria se soukromým sektorem týkající se služeb, projekčních přípravných prací i realizaci staveb jsou obecně vždy uváděny bez DPH, a tedy při každém srovnání nákladů města a soukromého sektoru na srovnatelné projekty, jejich částí, investice nebo náklady, je třeba jasně a pečlivě otázky DPH, zahrnutí nebo nezahrnutí DPH, zohlednit a kalkulovat.

Členění fází projektu

- Fáze 0 Akvizice
- Fáze 1 Územní rozhodnutí
- Fáze 2 Stavební povolení
- Fáze 3 Tendr - dokumentace pro výběr zhotovitele
- Fáze 4 Realizace
- Fáze 5 Uvedení do provozu a provoz

Předpokládané celkové investiční náklady v letech

2021	135 mil. Kč
2022	487 mil. Kč
2023	2.573 mil. Kč
2024 +	21.339 mil. Kč
Celkem	24.535 mil. Kč

Všechny uvedené ceny a kalkulace v tomto materiálu jsou uvažovány včetně DPH. Dále jsou kalkulovány v dnešních cenách bez inflačních a jiných faktorů a také s ohledem na dnes známé ceny stavebních prací, nákladů na projekční práce a související služby.

Tento materiál zakládá nové investiční akce, a tudíž se nezabývá lokalitami/ projekty, které jsou již definovány existujícími investičními akcemi „045707 – Černý most – objekty I a J“ a „045709 – Dolní Počernice – bytové domy“, které již byly na PDS delimitovány.

Rozklad investičních nákladů v následujících letech				2021	2022	2023	podle postupu přípravy projektů a etapizace 2024+ (až 2035)	Celkové investiční náklady
00001	Investiční akce 1	Smíchov - V Botanice	Praha 5	14 300 000	36 040 000	132 500 000	136 500 000	319 340 000
00002	Investiční akce 2	Nový Zichov	Praha 5	11 000 000	8 250 000	62 750 000	61 000 000	143 000 000
00003	Investiční akce 3	Černý Most - sídlo	Praha 14	13 200 000	22 100 000	114 700 000	518 000 000	668 000 000
00004	Investiční akce 4	Na Hutiích PROJEKT 0 - infrastruktura	Praha 14	3 000 000	9 000 000	29 000 000	90 000 000	131 000 000
00005	Investiční akce 5	Na Hutiích PROJEKT 1 - domky	Praha 14	5 100 000	12 400 000	135 000 000	115 500 000	268 000 000
00006	Investiční akce 6	Na Hutiích PROJEKT 2 - SZ centrum	Praha 14	2 000 000	22 050 000	175 950 000	151 000 000	351 000 000
00007	Investiční akce 7	Na Hutiích PROJEKT 3 - SV centrum	Praha 14	1 800 000	18 500 000	148 200 000	127 500 000	296 000 000
00008	Investiční akce 8	Na Hutiích PROJEKT 4 - školka	Praha 14	1 800 000	4 900 000	62 000 000	31 300 000	100 000 000
00009	Investiční akce 9	Na Hutiích PROJEKT 5 - JZ centrum	Praha 14	1 000 000	10 600 000	6 400 000	221 000 000	242 000 000
00010	Investiční akce 10	Na Hutiích PROJEKT 6 - farmost	Praha 14	100 000	1 100 000	800 000	23 000 000	25 000 000
00011	Investiční akce 11	Palmovka - Zanklova	Praha 8	1 860 000	3 500 000	5 400 000	142 300 000	153 060 000
00012	Investiční akce 12	Palmovka - Vochlařova	Praha 8	4 080 000	21 500 000	41 500 000	2 092 920 000	2 160 000 000
00013	Investiční akce 13	Palmovka - úpravy prostupu, přípravné investice	Praha 8	15 100 000	15 000 000	100 000	100 000	30 300 000
00014	Investiční akce 14	Nové Dvory PROJEKT 0 - infrastruktura	Praha 4	6 993 000	12 900 000	390 000 000	2 256 107 000	2 666 000 000
00015	Investiční akce 15	Nové Dvory PROJEKT 2	Praha 4	605 000	550 000	31 400 000	1 312 445 000	1 345 000 000
00016	Investiční akce 16	Nové Dvory PROJEKT 3	Praha 4	4 014 000	21 886 000	172 100 000	150 000 000	348 000 000
00017	Investiční akce 17	Nové Dvory PROJEKT 4	Praha 4	9 360 000	25 140 000	193 000 000	172 500 000	400 000 000
00018	Investiční akce 18	Nové Dvory PROJEKT 5	Praha 4	814 000	740 000	29 600 000	1 783 846 000	1 815 000 000
00019	Investiční akce 19	Nové Dvory PROJEKT 6	Praha 4	1 386 000	1 260 000	72 000 000	3 030 354 000	3 105 000 000
00020	Investiční akce 20	Nové Dvory PROJEKT 7	Praha 4	561 000	510 000	29 200 000	1 222 729 000	1 253 000 000
00021	Investiční akce 21	Nové Dvory PROJEKT 8	Praha 12	264 000	9 600 000	25 086 000	561 050 000	596 000 000
00022	Investiční akce 22	Nové Dvory PROJEKT 9	Praha 12	3 130 000	20 220 000	160 750 000	140 500 000	324 600 000
00023	Investiční akce 23	Nové Dvory PROJEKT 10	Praha 12	407 000	21 200 000	57 743 000	832 650 000	912 000 000
00024	Investiční akce 24	Nové Dvory PROJEKT 12	Praha 4	198 000	7 200 000	18 732 000	408 050 000	434 180 000
00025	Investiční akce 25	Vršovická - bytový dům	Praha 10	10 100 000	46 100 000	360 800 000	314 000 000	731 000 000
00026	Investiční akce 26	Dolní Počernice - infrastruktura	Dolní Počernice	15 844 000	55 440 000	49 916 000	1 539 800 000	1 661 000 000
00027	Investiční akce 27	Dolní Počernice - Projekt 2	Dolní Počernice	4 123 000	75 810 000	64 600 000	3 126 600 000	3 271 133 000
00028	Investiční akce 28	Antala Staška - ověřovací studie	Praha 4	1 500 000	2 000 000	2 000 000	439 100 000	444 600 000
00029	Investiční akce 29	Davidkova - ověřovací studie	Praha 8	1 500 000	2 000 000	2 000 000	336 500 000	342 000 000
				135 139 000 Kč	487 496 000 Kč	2 573 227 000 Kč	21 339 351 000 Kč	24 535 213 000 Kč